

第3章

地域別構想

1. 地域別構想とは

(1) 地域別構想の目的

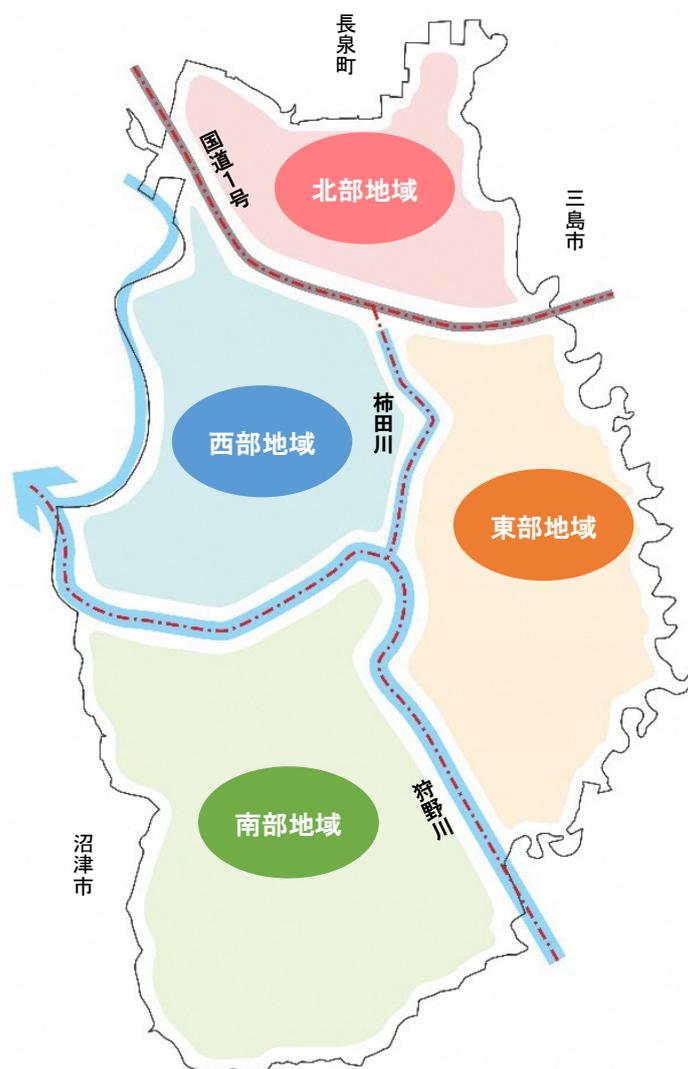
全体構想における「都市づくりの基本方針」で示された本町全体のまちづくりの分野別方針を骨格として、地域住民の視点から、よりくらしやすい地域づくりの指針を示すものが「地域別構想」です。

この地域別構想を拠り所として、今後の都市計画制度に基づく地域づくりの施策を展開し、町民とともに協働のまちづくりを進めていきます。

(2) 地域区分

本町は、全域で 881ha の小さな行政区域ですが、町内の各地域はそれぞれ多様な個性をもっています。

地域別まちづくり構想では、町内を地理的・物理的な条件から東西南北の4地域に区分し、より地域に身近な形での将来の姿を明らかにしています。



(3) 地域別まちづくり構想の構成

○地域の概況

各地域の立地や土地利用、交通、地域資源等の特性を整理します。

○地域づくりのテーマと目標

地域別まちづくり会議で出された案をもとに地域づくりのテーマをとりまとめ、テーマに沿った地域づくりの目標を定めます。

○地域づくりの方向

全体構想の「都市づくりの基本方針」と、地域づくりのテーマ・目標を踏まえ、「① 地域の拠点形成」「② 土地利用と市街地整備」「③ 道路・交通の整備」「④ 都市環境（水と緑）の整備」「⑤ 都市景観の整備」「⑥ 都市防災の整備」の6つの分野における具体的な地域づくりの方針を示します。

2. 地域別構想

2-1. 北部地域のまちづくり方針

(1) 地域の概況

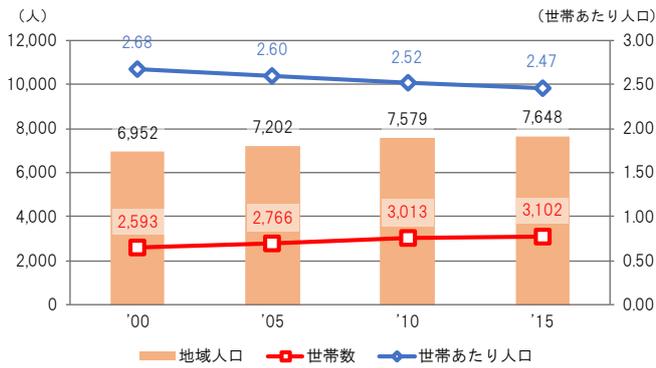
北部地域は、(都)中央幹線(国道1号)より北側の地域で、広域幹線道路に接するとともに、新幹線を有するJR三島駅にも近く、本町の玄関口となる地域です。

また、地域内には大規模商業施設や総合運動公園があり、多くの人が集う、本町の賑わいの中心となっています。

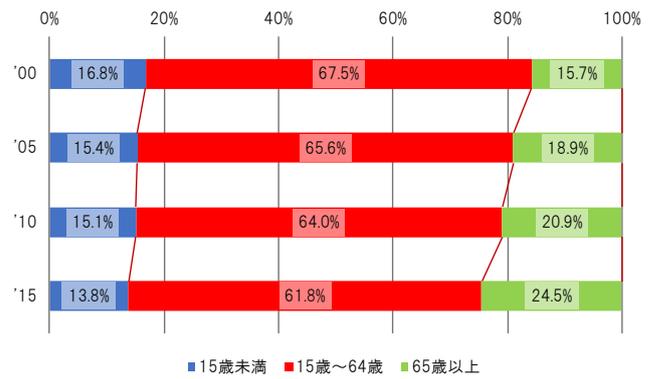
このほか、旧東海道沿道を中心に、地域の魅力となる歴史的資産があり、湧水を活かした産業も立地しています。

位置・範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・町の北側に位置する地域で、三島市の中心市街地や長泉町に接している。 ・(都)中央幹線(国道1号)以北の玉川、新宿、伏見の各地区及び八幡地区の一部により構成している。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・旧東海道(県道沼津三島線)が中央を横断し、南端は(都)中央幹線(国道1号)で区分されている。 ・概成済みである(都)川原ヶ谷八幡線が、三島市内より南西に向かって地域内を横断している。 ・(都)伏見柿田線は、北側が整備済な一方、南側は暫定供用となっている。 ・(都)中央幹線(国道1号)の渋滞回避や大規模商業施設に集中発生する通過車両が、生活道路に流入している。
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・地域全域が市街化区域で、市街化区域内を占める割合は第一種住居地域の面積が約6割と高くなっており、次いで工業地域が約2割となっている。 ・農地が点在しているものの、都市的土地利用の割合が高くなっている(住宅用地の割合が多いほか、玉川地区には商業用地が配置している)。 ・人口密度は新宿で64人/ha、伏見で47人/ha、玉川で34人/haであり、北部地域のうち、市街化区域内では概ね40人/haを維持している(2015年時点)。 ・比較的密度の高い低中層住宅地の一部で、小規模な土地区画整理事業(伏見谷口地区)を施行している。 ・(都)中央幹線(国道1号)、(都)川原ヶ谷八幡線沿いは沿道型商業施設が集積している。 ・北西側は工業地域となっているが、アクセス道路が不足している。 ・(都)中央幹線(国道1号)沿いに、工場跡地を利用した郊外型大規模複合商業施設が立地している。
緑・歴史	<ul style="list-style-type: none"> ・伏見に総合運動公園が立地している。 ・東端の行政境に境川が流れている。 ・地域の代表的な自然の空間として丸池が東側に立地し、2019年に公園として整備・開園している。

■ 北部地域の人口・世帯数の推移



■ 北部地域の年齢3区分人口割合



(出典：国勢調査)

■ 北部地域の主な地域資源

【主な公共・公益施設等】

大規模複合商業施設（サントムーン柿田川）、総合運動公園、丸池公園、清水保育所、北幼稚園、子育て総合支援センター（サントムーン柿田川内）、子ども交流館（サントムーンアネックス内）

【歴史・文化資源】

旧東海道、千貫樋、一里塚（玉井寺・宝池寺）、伏見古墳群

【自然資源】

丸池、境川、新川、雨降川、丸池川



「サントムーン柿田川」



「総合運動公園」



「丸池」



「千貫樋」



「一里塚」



「柿田川みどりまつり」

(2) 地域づくりのテーマと目標

《地域づくりのテーマ》

「賑わいと潤いのある町の玄関口となる快適な地域づくり」

《地域づくりの目標》

- 町の玄関口となる地域
- 緑・水・歴史を守り育てる地域
- 生活利便が高く、くらしやすい地域

(3) 地域づくりの方向

① 地域の拠点形成

・ 「大規模複合商業施設周辺」を地域づくりの核として位置付け

コアゾーンを形成し、総合運動公園や丸池公園など緑の拠点も立地する大規模複合商業施設周辺を、地域の拠点に位置付けます。

また、地域の拠点を構成する生活利便施設や公共施設、緑の拠点は、地域の交流・活動の中心として活用するとともに、広域から人を呼び込む町の玄関口として、地域資源の魅力向上を図ります。

② 土地利用と市街地（集落）整備

・ 良好な住環境づくりの推進

既存の住宅地は、低・中層住宅エリアとして、大型商業施設の立地や恵まれた交通環境（国道1号に隣接、JR三島駅に近接等）を活かした利便性の高い住環境の維持・形成を図ります。

・ 地域内外のくらしを支える商業機能の維持

(都)中央幹線（国道1号）や(都)川原ヶ谷八幡線の幹線道路沿道は、地域の日常のくらしを支えるとともに、広域から訪れる人のくらしを支える生活利便施設が立地する商業・沿道商業エリアとして、立地適正化計画の誘導施策等に基づき、その機能の維持に努めます。

・ 工業地域の環境の維持・向上

北西部は工業地域となっており、周辺の住宅地との調和を図りつつ、アクセス道路の改良等を検討し、工業地内の環境の維持・改善を図ります。

③ 道路・交通の整備

・ 地域交通の円滑化

(都)玉川卸団地線整備に伴う交通の転換により、主要幹線道路の渋滞解消を図ります。

南北方向の都市内幹線道路として(都)伏見柿田線の整備を推進し、概成済みである東西方向の(都)川原ヶ谷八幡線と併せて地域交通の円滑化を図ります。

また、県道沿津三島線(旧東海道)等の補助幹線道路や生活道路の適切な維持管理、改良を推進するとともに、コミュニティゾーン形成等による住宅地内の通過交通の抑制を図ります。

・ 歩行者・自転車の安全・快適な通行空間の整備推進

歩行者・自転車ネットワークの形成、通学路や自転車走行空間の安全性確保、ユニバーサルデザインに配慮した道路空間の整備検討、柿田川公園から丸池公園を結ぶ遊歩道の整備推進など、誰もが安全・快適に通行できる道路空間の確保に努めます。

・ 公共交通の維持・充実

大規模複合商業施設を中心として、町内循環バスと民間バス路線から構成される既存のバス路線網の維持に努め、通勤や通学、日常生活を支える公共交通として、地域住民等のニーズを踏まえた利便性の向上を検討します。

④ 都市環境(水と緑)の整備

・ 丸池公園の適正な維持管理と活用

丸池公園は、湧水の確保策を検討し、適正な維持管理を行うとともに、PFI等の手法も視野に入れつつ、柿田川や境川及び清住緑地など周辺の親水空間との連携を図り、親水公園としての魅力を向上させ、地域のみならず広域における観光・レクリエーションの拠点として活用を図ります。

・ 地域の水と緑の保全・育成

境川、丸池川、新川、雨降川の自然環境を保全しつつ、地域の安全性や景観に配慮した整備・維持管理を推進します。

また、社寺林等の地域の緑を保全するとともに、地域住民や企業等の協力のもと、住宅地や公共空間における緑化を図り、花と緑あふれる地域づくりを推進します。

・ 身近な公園・緑地等の整備と維持管理の推進

地域住民の身近な活動・交流・憩いの場として、街区公園や児童遊園地等の整備・拡充を検討し、適正な維持管理を推進します。

また、総合運動公園は本町のスポーツレクリエーションの拠点として位置付け、適正な維持管理を行うとともに有効活用を図ります。

・ 快適で衛生的な暮らしを支える都市施設の整備と維持管理の推進

地域の暮らしを支える公共下水道は、計画的な整備・更新と予防保全型の適正な維持管理を推進します。

⑤ **都市景観の整備**

・ 地域の個性を表す良好な景観を保全・育成

主要幹線道路沿道や大規模複合商業施設周辺は、「まちなみの統一」など景観要素の導入と、隣接する柿田川公園や総合運動公園との調和に配慮した施設周辺の緑化を進め、中心商業地としてふさわしい魅力的な景観形成に取り組みます。

また、住宅地では個々の施設の緑化や建物の高さ等の制限の導入を検討し、良好な住宅地景観の形成を誘導します。

・ 地域資源の保全とまちづくりへの活用

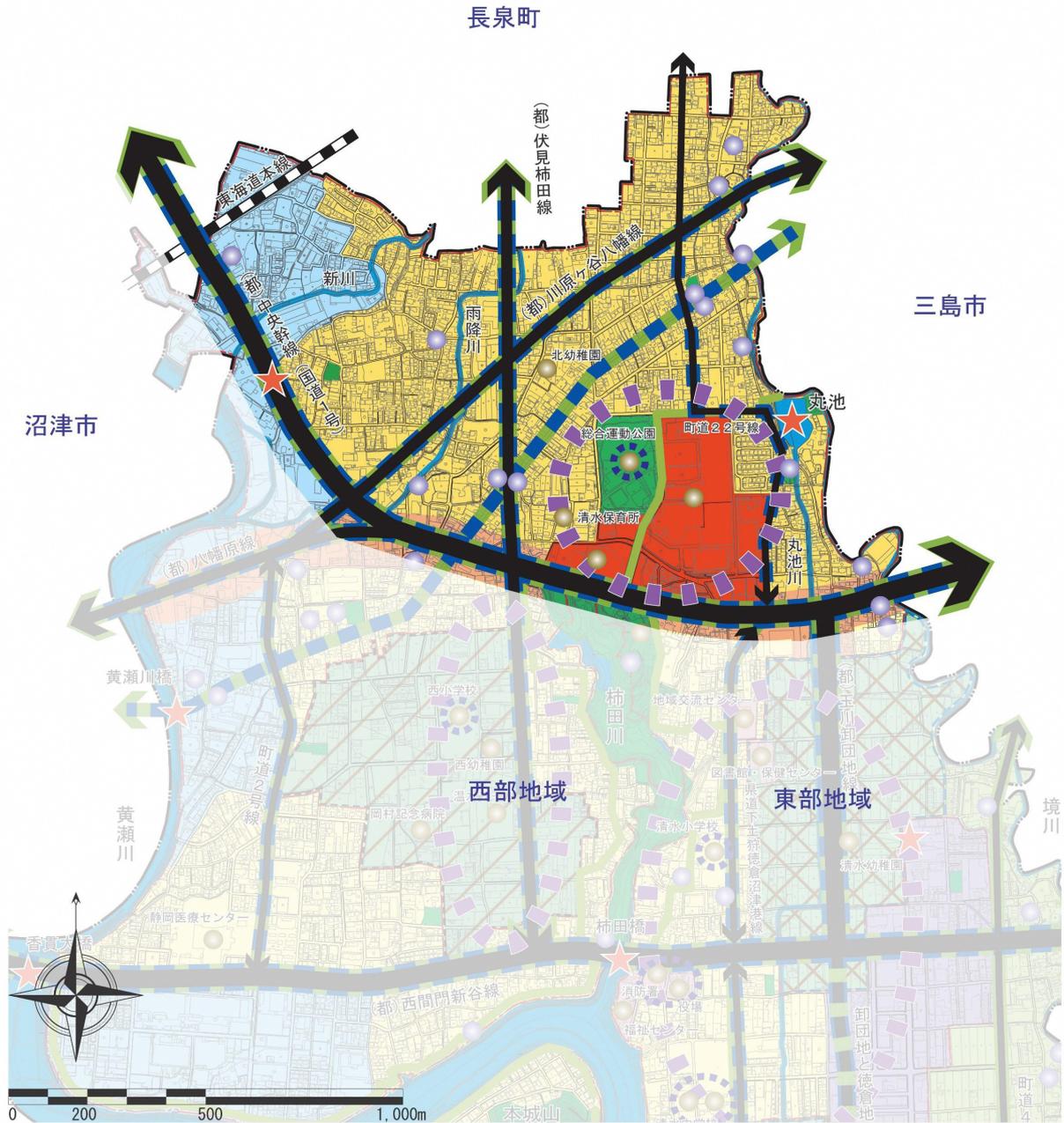
旧東海道沿道に現存する社寺や一里塚、また千貫樋や古墳群等は、地域の歴史を伝える地域資源として保全を図るとともに、魅力ある地域づくりへの活用策やプロモーションを検討します。

⑥ **都市防災の整備**

・ 災害リスクに応じた地域ごとの防災対策の強化

指定緊急避難所である総合運動公園を防災拠点として位置付け、防災資機材の充実など、防災機能の向上を推進します。

■ 北部地域の将来方針図



- 低・中層住宅エリア
- 商業エリア
- 沿道商業エリア
- 工業エリア
- 河川・水路等
- 公園・緑地等

- 主要幹線道路(計画を含む)
- 幹線道路(破線は構想)
- 補助幹線道路
- 歩道ネットワーク(構想を含む)
- 自転車ネットワーク(構想を含む)

- 地域の拠点
- 防災拠点
- 主な公共・公益施設
- 神社・寺・歴史資源
- 眺望点
- 行政区界
- 市街化区域界

2-2. 西部地域のまちづくり方針

(1) 地域の概況

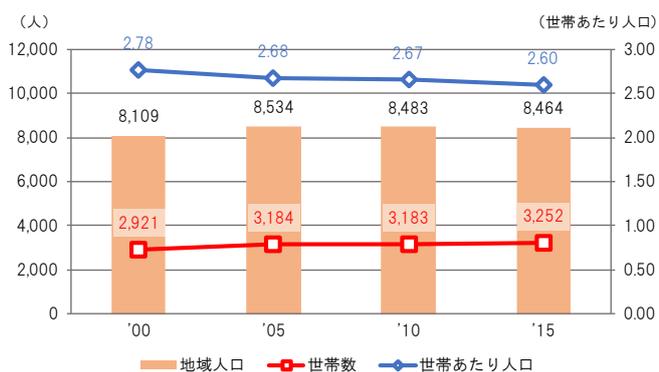
西部地域は、(都)中央幹線(国道1号)より南側の地域で、西側は黄瀬川、南側は狩野川、東側は柿田川に囲まれた水が豊かな地域です。

また、地域内には静岡医療センターやスーパーマーケットなど生活利便施設が充実しているほか、黄瀬川や狩野川沿いには、製造業が集積し、町の生産拠点を形成しています。

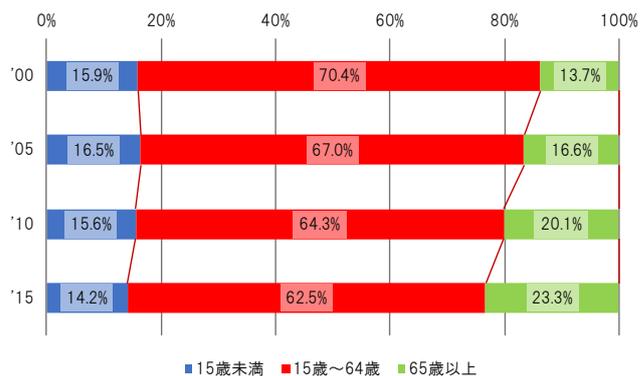
このほか、柿田川沿いには豊かな自然が残り、水や緑の自然に恵まれた住宅地を形成しています。

位置・範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・町の西側に位置する地域で、黄瀬川を挟んで沼津市に接し、(都)中央幹線(国道1号)、狩野川、柿田川に囲まれている。 ・八幡、本長沢、長沢、柿田の各地区及び伏見地区の一部により構成される。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・北西部を旧東海道が通過し、松並木が残っている。 ・(都)西間門新谷線、(都)伏見柿田線の整備を行っている。 ・東西や南北方向の主な道路は道幅が狭く、朝夕は慢性的に渋滞が発生している。
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の面積の約7割が市街化区域で、市街化区域内を占める割合は第一種住居地域と工業地域の面積がそれぞれ4割程度と高くなっており、次いで第一種中高層住居専用地域が約1割となっている。 ・中央部に農地が見られるものの、都市的土地利用の割合が高い(住宅用地の割合が高いほか、西側や北側には工業用地が配置している)。 ・人口密度は八幡で49人/ha、長沢で39人/ha、柿田で48人/haであり、西部地域のうち、市街化区域内では概ね50人/haを維持している(2015年時点)。 ・市街化調整区域では、土地収用の代替地としての利用や日用品店舗、資材置場・駐車場等への転用が見受けられる。 ・静岡医療センターと附属看護学校、静岡県立看護専門学校、西小学校、西幼稚園が立地している。 ・幹線道路沿いでは、沿道商業地形成が進行している。 ・市街化調整区域を取り囲むように、低層主体のやや密度の高い住宅地が形成されている。
緑・歴史	<ul style="list-style-type: none"> ・東側の柿田川沿いに良好な自然環境を形成しており、残存するめがね橋は独特の景観を創出している。 ・南部を流れる狩野川沿いに工場が立ち並び、景観への配慮が必要となっている。 ・市街化調整区域の農地は比較的まとまった緑を形成している。 ・旧東海道沿いの住宅地や古くからある集落周辺では緑が比較的多いものの、市街地内の緑は少ない。

■ 西部地域の人口・世帯数の推移



■ 西部地域の年齢3区分人口割合



(出典：国勢調査)

■ 西部地域の主な地域資源

【主な公共・公益施設等】

静岡医療センター、岡村記念病院、西小学校、西幼稚園、温水プール、県立看護専門学校

【歴史・文化資源】

旧東海道（松並木）、八幡神社、柿田川三石碑

【自然資源】

狩野川、柿田川、黄瀬川



「静岡医療センター」



「岡村記念病院」



「温水プール（わくわく）」



「旧東海道の松並木」



「八幡神社」



「黄瀬川」

(2) 地域づくりのテーマと目標

《地域づくりのテーマ》

「自然・歴史・産業の魅力を活かした安全で活気のある地域づくり」

《地域づくりの目標》

- 緑と水と歴史が育む豊かな地域
- 快適な暮らしを支える交通環境のある地域
- 産業と調和した良好な住宅地域

(3) 地域づくりの方向

① 地域の拠点形成

・ 「(都)伏見柿田線周辺」を地域づくりの核として位置付け

西小学校や西幼稚園、温水プール等の公共施設やスーパーマーケット等の生活利便施設が集まる(都)伏見柿田線周辺エリアを地域の拠点に位置付けます。

また、地域の拠点を構成する生活利便施設や公共施設は地域の交流・活動の中心として活用し、地域の生活を支えるエリアとして都市機能の維持を図ります。

② 土地利用と市街地（集落）整備

・ 良好な住環境づくりの推進

既存の住宅地は、低層住宅エリアとして、公共・公益施設や生活利便施設の立地を活かした良好な住環境の維持・形成を図ります。

・ 工業地域における産業集積と環境の維持・向上の推進

地域の北西部と南西部に位置する工業地域は、ファルマバレープロジェクトの取組等による産業施設の集積とアクセス道路の整備等を検討し、町内の工業生産の中心地として環境の維持と利便性の向上を図ります。

・ 市街化調整区域における計画的な市街地の形成

地域中央の市街化調整区域内は、田園環境の保全方策を検討しつつ、基盤整備検討区域として、地区計画等の導入による建築条件の規制等による計画的な市街地の形成を検討します。

③ 道路・交通の整備

・ 地域交通の円滑化

主要幹線道路である(都)中央幹線(国道1号)、(都)西間門新谷線に連絡する都市内幹線道路として(都)伏見柿田線の整備を推進し、南北方向の交通の円滑化を図ります。

また、町道2号線等の補助幹線道路や生活道路の適正な維持管理、改良を推進するとともに、コミュニティゾーン形成等による住宅地内の通過交通の抑制を図ります。

・ 歩行者・自転車の安全・快適な通行空間の整備推進

歩行者・自転車ネットワークの形成、通学路や自転車走行空間の安全性確保、ユニバーサルデザインに配慮した道路空間の整備検討、狩野川沿いの遊歩道の整備推進など、誰もが安全・快適に通行できる道路空間の確保に努めます。

・ 公共交通の維持・充実

静岡医療センターを中心として、町内循環バスと民間バス路線から構成される既存のバス路線網の維持に努め、通勤や通学、日常生活を支える公共交通として、地域住民等のニーズを踏まえた利便性の向上を検討します。

④ 都市環境(水と緑)の整備

・ 地域の水と緑の保全・育成

柿田川、狩野川、黄瀬川の自然環境を保全しつつ、地域の安全性や景観に配慮した整備・維持管理を推進します。

また、当地域の東側は柿田川沿いに良好な自然環境を形成しており、地域住民に親しまれる緑地として保全します。

このほか、社寺林等の地域の緑を保全するとともに、地域住民や企業等の協力のもと、住宅地や産業施設、幹線道路沿道等の公共空間における緑化とその維持管理を推進します。

・ 身近な公園・緑地等の整備と維持管理の推進

地域住民の身近な活動・交流・憩いの場として、街区公園や児童遊園地等の整備・拡充を検討し、適正な維持管理を推進します。

・ 快適で衛生的な暮らしを支える都市施設の整備と維持管理の推進

地域の暮らしを支える公共下水道は、計画的な整備・更新と予防保全型の適正な維持管理を推進します。

⑤ 都市景観の整備

・ 地域の個性を表す良好な景観を保全・育成

黄瀬川橋や香貫大橋等の眺望点からの富士山の景観を保全します。

また、公共施設や生活利便施設が立地する幹線道路沿道は、緑化や広告物の規制等によるまちなみの統一を検討し、魅力ある沿道景観を育成します。

・ 地域資源の保全とまちづくりへの活用

旧東海道沿道に現存する社寺や松並木等は、街道の歴史を伝える地域資源として保全を図るとともに、魅力ある地域づくりへの活用策を検討します。

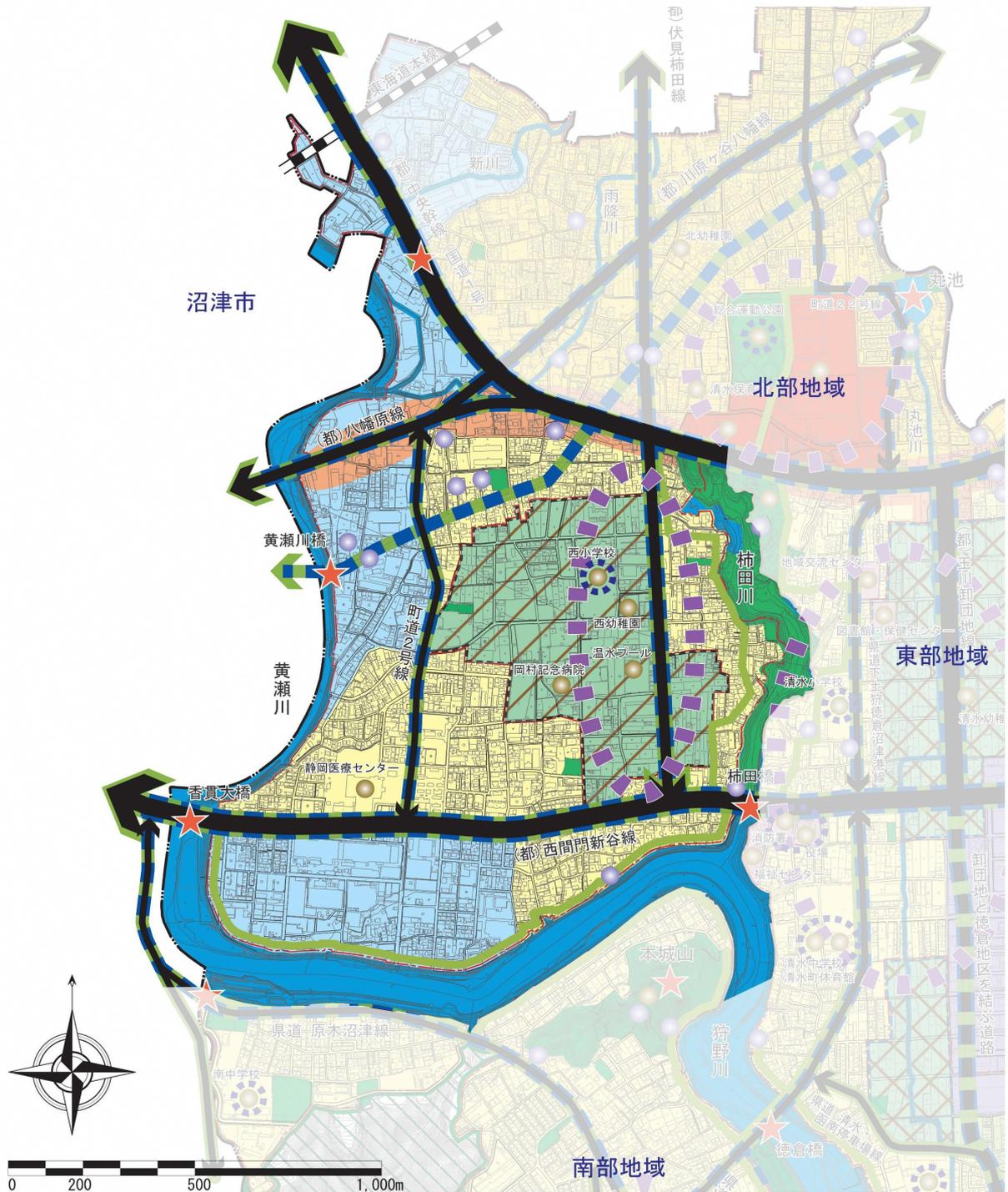
⑥ 都市防災の整備

・ 災害リスクに応じた地域ごとの防災対策の強化

指定避難所である西小学校を地域の防災拠点として位置付け、防災資機材の充実など、防災機能の向上を推進します。

また、災害拠点病院となる静岡医療センターや、救護病院となる岡村記念病院への緊急輸送路を確保します。

■ 西部地域の将来方針図



- 低層住宅エリア
- 沿道商業エリア
- 工業エリア
- 河川・水路
- 公園・緑地等
- 基盤整備検討区域

- 主要幹線道路(計画を含む)
- 幹線道路(破線は構想)
- 補助幹線道路
- 歩道ネットワーク(構想を含む)
- 自転車ネットワーク(構想を含む)

- 地域の拠点
- 防災拠点
- 主な公共・公益施設
- 神社・寺・歴史資源
- 眺望点
- 行政界
- 市街化区域界

2-3. 東部地域のまちづくり方針

(1) 地域の概況

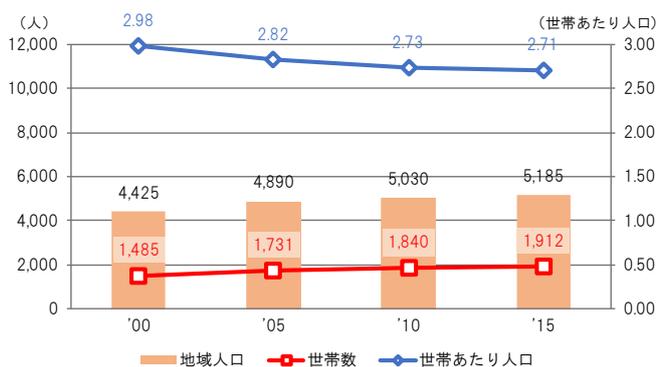
東部地域には、役場をはじめ、消防署、福祉センター、体育館、地域交流センター、図書館・保健センター複合施設、清水小学校・南小学校、清水中学校等が立地し、本町の中心的な地域です。

また、柿田川沿いには豊かな自然が残り、水や緑に恵まれた住宅地を形成しています。

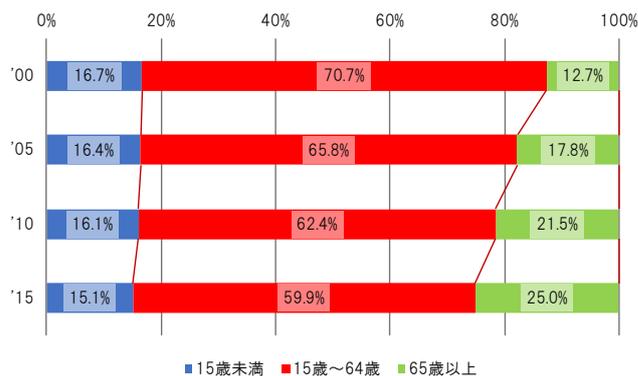
このほか、沼津卸商社センターには食料品店が集まる食遊市場等が立地し、生活利便施設も充実しています。

位置・範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・町の東側に位置する地域で、境川を挟んで三島市と接し、(都)中央幹線(国道1号)、柿田川、狩野川に囲まれている。 ・堂庭、久米田、戸畑、湯川、的場、卸団地の各地区及び玉川地区の一部により構成している。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・(都)西間門新谷線は整備中、(都)玉川卸団地線は整備に向けた検討を進めている。 ・西側を南北に通る県道下土狩徳倉沼津港線は交通量が多く、(都)中央幹線(国道1号)との交差点及び湯川交差点で交差点改良を実施したものの、慢性的に渋滞が発生している。 ・田園地帯を中心に古代条里制の名残である、東西方向への道路が通っている。
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の約4割が市街化区域で、市街化区域内を占める割合は第一種中高層住居専用地域の面積が約4割と高くなっており、次いで第二種住居地域と商業地域の面積がそれぞれ2割程度となっている。 ・市街化調整区域内では農地が多くみられるものの、都市的土地利用(住宅用地や商業用地等)が地域の半分以上を占めている。 ・人口密度は市街化区域内(卸団地を除く)では42人/haであり、内訳は堂庭で32人/ha、湯川で59人/ha、久米田で46人/haとなっている。また、南東側の市街化調整区域に位置する戸田・畑中・的場地区の人口密度は概ね20人/haとなっている。(2015年時点) ・東側の大部分は市街化調整区域で、水田が大部分を占め、境川沿いには古くからの集落が分布している。 ・西側の市街化区域内は低層住宅が主体で、一部では住宅が密集している。 ・堂庭には役場をはじめとする官公庁施設が集積するほか、県道沿いにも公共施設が点在している。 ・中央に沼津卸商社センターが立地しており、近年企業の入替が進行している。 ・(都)中央幹線(国道1号)沿いに、沿道型商業施設が立地している。
緑・歴史	<ul style="list-style-type: none"> ・西側の柿田川沿いに良好な自然環境を形成しており、残存するめがね橋は独特の景観を創出している。 ・南側に狩野川、東側に境川が流れ、良好な景観を創出している。 ・市街化調整区域の農地が、広がりのある田園景観を形成している。 ・古くからある集落周辺では緑が比較的多くなっている。

■ 東部地域の人口・世帯数の推移



■ 東部地域の年齢3区分人口割合



(出典：国勢調査)

■ 東部地域の主な地域資源

【主な公共・公益施設等】

役場、交番、消防署、福祉センター、地域交流センター、図書館・保健センター複合施設、清水小学校、清水中学校、清水幼稚園、南小学校、清水町体育館、柿田川公園、沼津卸商社センター

【歴史・文化資源】

貴船神社、上野岩太郎の墓（蓮華寺）

【自然資源】

柿田川、柿田川緑地、狩野川、境川、丸池川、的場川



「役場」



「地域交流センター」



「図書館・保健センター複合施設」



「柿田川（湧き間）」



「沼津卸商社センター」



「湧水まつり」

(2) 地域づくりのテーマと目標

《地域づくりのテーマ》

「公共公益施設の集積や柿田川を活かした賑わいと潤いのある安全な地域づくり」

《地域づくりの目標》

- 良好な市街地環境が形成された、町の中心となる地域
- 水や緑とふれあう地域
- 安全・快適な住宅地域

(3) 地域づくりの方向

① 地域の拠点形成

- ・ コアゾーンの中心となる「(都)玉川卸団地線周辺」を地域づくりの核として位置付け

(都)玉川卸団地線の整備と土地区画整理事業等による周辺のまちづくりにより、公共・公益施設や生活利便施設が集中し、利便性の高い町の中心市街地としてコアゾーンを形成するとともに、東部地域における拠点としても位置付けます。

また、地域の拠点を構成する生活利便施設や公共施設、緑地は、地域の交流・活動の中心として活用するとともに、広域から人を呼び込む「町の顔」として地域資源の魅力向上を図ります。

② 土地利用と市街地（集落）整備

- ・ コアゾーンを中心としたまちづくりの考え方に基づく市街地の形成

全体構想で示したコアゾーンを中心としたまちづくりの考え方に基づき、既存の公共施設や沼津卸商社センター等の拠点施設を活かしつつ、(都)玉川卸団地線整備に併せた土地区画整理事業等の基盤整備により、高次都市機能や居住の誘導を推進します。

- ・ 良好な住環境づくりの推進

既存の住宅地は、低層住宅エリアとして、公共・公益施設や生活利便施設の立地を活かした良好な住環境の維持・形成を図ります。

- ・ 優良農地の保全と遊休農地の解消

コアゾーン周辺に広がる優良な農地の保全と、遊休農地の解消を促進します。

③ 道路・交通の整備

・ 地域内外の暮らしを支える道路ネットワークの形成

主要幹線道路として(都)西間門新谷線と(都)玉川卸団地線の整備を推進し、地域内外の暮らしを支える道路ネットワークの形成を目指します。

・ 地域交通の円滑化

卸団地へのアクセスを改善し、また県道下土狩徳倉沼津港線における徳倉方面への交通を分散するため、(都)玉川卸団地線の整備とともに卸団地と徳倉地区を結ぶ道路の整備を検討します。

また、通過交通と生活交通が適切に分散されるよう、土地区画整理事業等の基盤整備の機会を活かし、補助幹線道路や生活道路の整備を推進します。

・ 歩行者・自転車の安全・快適な通行空間の整備推進

歩行者・自転車ネットワークの形成、通学路や自転車走行空間の安全性確保、ユニバーサルデザインに配慮した道路空間の整備検討など、誰もが安全・快適に通行できる道路空間の確保に努めます。

・ 公共交通の維持・充実

コアゾーン形成に伴い、町内循環バスと民間バス路線から構成される既存のバス路線網の変更や公共交通拠点の形成を検討し、通勤や通学、日常生活を支える公共交通として地域住民等のニーズを踏まえた利便性の向上を図ります。

④ 都市環境（水と緑）の整備

・ 柿田川公園・緑地の適切な維持管理と活用

柿田川の自然環境を保全するとともに、柿田川公園・緑地内の施設の適切な維持管理を推進し、町内のみならず広域から多くの人々が訪れる本町随一の観光地として、地域と観光客に愛される柿田川の魅力向上に努めます。

・ 地域の水と緑の保全・育成

柿田川、狩野川、境川、丸池川等の自然環境を保全しつつ、地域の安全性や景観に配慮した整備・維持管理を推進します。

また、良好な自然環境を形成している柿田川や周辺樹林地は、地域住民に親しまれる緑地として保全します。

このほか、社寺林等を始めとした地域の緑を保全するとともに、地域住民や企業等の協力のもと、住宅地や産業施設、幹線道路沿道等の公共空間における緑化とその維持管理を推進します。

・ 身近な公園・緑地等の整備と維持管理の推進

地域住民の身近な活動・交流・憩いの場として、街区公園や児童遊園地等の整備・拡充を検討し、適正な維持管理を推進します。

・ 快適で衛生的な暮らしを支える都市施設の整備と維持管理の推進

地域の暮らしを支える公共下水道は、計画的な整備・更新と予防保全型の適正な維持管理を推進します。

⑤ 都市景観の整備

・ 中心市街地として町の賑わいを生み出す景観の形成

(都)玉川卸団地線周辺まちづくりにおいて、「まちなみの統一」など景観要素の導入と、柿田川や境川等の自然との調和に配慮した施設周辺の緑化を進め、中心市街地としてふさわしい魅力的な景観形成に取り組みます。

・ 地域の個性を表す良好な景観を保全・育成

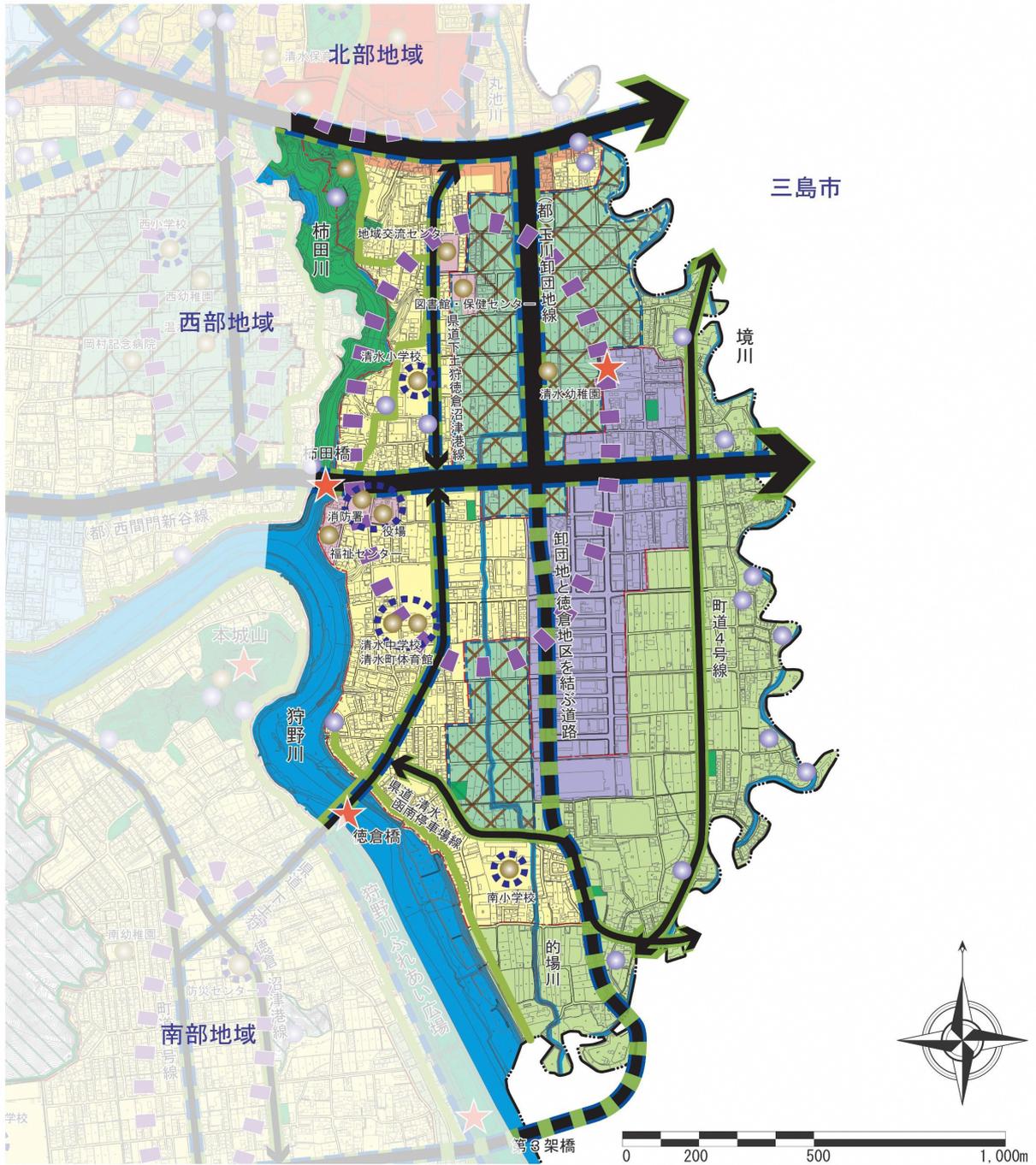
本町の貴重な自然・観光資源として柿田川の環境を保全し、魅力ある景観の維持に努めます。

⑥ 都市防災の整備

・ 災害リスクに応じた地域ごとの防災対策の強化

防災対策や有事の対応の中核を担う役場や消防署、指定避難所である清水小学校、清水中学校、清水町体育館、南小学校を防災拠点として位置付け、防災資機材の充実など、防災機能の向上を推進します。

■ 東部地域の将来方針図



- 低層住宅エリア
- 沿道商業エリア
- 行政エリア
- 流通業務エリア
- 河川・水路
- 公園・緑地等
- 田園環境保全エリア
- 基盤整備推進区域

- 主要幹線道路(計画を含む)
- 幹線道路(破線は構想)
- 補助幹線道路
- 歩道ネットワーク(構想を含む)
- 自転車ネットワーク(構想を含む)

- 地域の拠点
- 防災拠点
- 主な公共・公益施設
- 神社・寺・歴史資源
- 眺望点
- 行政界
- 市街化区域界

2-4. 南部地域のまちづくり方針

(1) 地域の概況

南部地域は、狩野川の南側に位置し、町の人口の約3分の1が集中する住宅地であり、区域の北側・東側は狩野川、西側・南側は徳倉山に囲まれた水と緑が豊かな地域です。

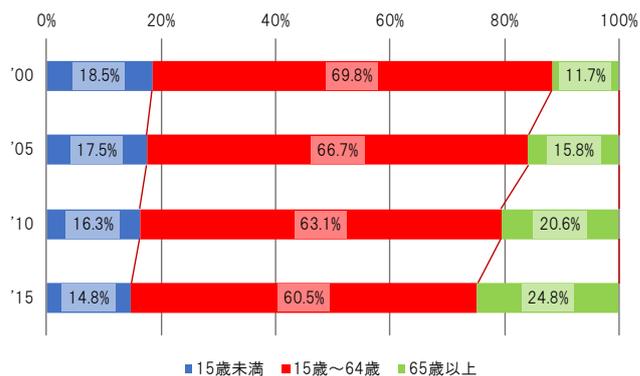
また、県道沿いに防災センターやスーパーマーケット等が立地し、生活利便施設も充実しています。

位置・範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・町の南部に位置する地域で、他の地域とは狩野川で区切られ、沼津市に接している。 ・外原、下徳倉、中徳倉、上徳倉の各地区により構成している。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・県道原木沼津線、県道下土狩徳倉沼津港線が地域内道路の骨格を形成している。 ・町内他地域とは徳倉橋と香貫大橋(沼津市経由)によってのみ連絡するため、徳倉橋や香貫大橋では朝夕を中心に慢性的に渋滞が発生している。 ・中徳倉地区のうち住宅地内は道路が整っている一方、その他では道幅が狭い道路も残存している。
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の面積の約5割が市街化区域で、市街化区域内を占める割合は第一種中高層住居専用地域の面積が約6割と高くなっており、次いで第二種低層住居専用地域の面積が1割強となっている。 ・市街化調整区域は山林や農地など自然的土地利用の割合が多く、緑に恵まれた環境を形成している。 ・人口密度は市街化区域内では59人/haであり、内訳は外原で62人/ha、下徳倉で49人/ha、中徳倉で100人/ha、上徳倉で56人/haとなっている(2015年時点)。 ・面的に整備された中徳倉地区を中心に良好な住環境を形成している。 ・県道下土狩徳倉沼津港線の沿道を中心に商業施設の立地が進行している。 ・沼津商業高校や国土交通省沼津河川国道事務所等も立地している。
緑・歴史	<ul style="list-style-type: none"> ・西側一帯は、徳倉山とそれに連なる山地が緑あふれる景観を創出している。 ・北側の本城山は一部が都市公園であり、地域のランドマークも担っている。 ・中央部の普光寺山は平地の中の良いアクセントとなっている。 ・徳倉橋以南の狩野川は良好な景観を形成するほか、河川敷の一部を公園として利用している。 ・徳倉山、本城山沿いを中心に社寺や遺跡が点在し、それぞれ良好な景観を形成している。

■ 南部地域の人口・世帯数の推移



■ 南部地域の年齢3区分人口割合



(出典：国勢調査)

■ 南部地域の主な地域資源

【主な公共・公益施設等】

防災センター、本城山公園、南中学校、南幼稚園、南保育所、狩野川ふれあい広場、野球場、外原テニスコート

【歴史・文化資源】

矢崎遺跡

【自然資源】

狩野川、徳倉山、本城山、普光寺山、江川



「防災センター」



「本城山公園」



「狩野川ふれあい広場」



「矢崎遺跡」



「本城山からの眺望」



「徳倉山」

(2) 地域づくりのテーマと目標

《地域づくりのテーマ》

「本城山などの山・川・緑に恵まれた安全・安心な地域づくり」

《地域づくりの目標》

- 豊かな山と川にふれあい、楽しめる地域
- 緑に囲まれた環境のよい住宅地域
- 生活利便性と安全性を高める地域

(3) 地域づくりの方向

① 地域の拠点形成

- ・ 「徳倉交差点及びその周辺」を地域づくりの核として位置付け

幹線道路沿道に生活利便施設や防災センター等の公共施設が立地する徳倉交差点及びその周辺を地域の拠点に位置付けます。

また、地域の拠点を構成する生活利便施設や公共施設は、地域の交流・活動の中心として活用し、地域の生活を支える拠点として都市機能の維持を図ります。

② 土地利用と市街地（集落）整備

- ・ 良好な住環境づくりの推進

既存の住宅地は、低層住宅エリアとして、公共・公益施設や生活利便施設の立地を活かした良好な住環境の維持・形成を図ります。

- ・ 優良農地の保全と遊休農地の解消

市街地周辺に広がる優良な農地の保全と、遊休農地の解消を促進します。

③ 道路・交通の整備

・ 地域交通の円滑化

国道1号方面へのアクセスを改善し、また県道下土狩徳倉沼津港線における交通を分散するため、(都)玉川卸団地線の整備とともに、卸団地と徳倉地区を結ぶ道路（狩野川第三架橋を含む）の整備を検討します。

また、補助幹線道路や生活道路の適正な維持管理、改良を推進するとともに、コミュニティゾーン形成等による住宅地内の通過交通の抑制を図ります。

・ 歩行者・自転車の安全・快適な通行空間の整備推進

歩行者・自転車ネットワークの形成、通学路や自転車走行空間の安全性確保、ユニバーサルデザインに配慮した道路空間の整備検討、狩野川沿いの遊歩道の整備推進など、誰もが安全・快適に通行できる道路空間の確保に努めます。

・ 公共交通の維持・充実

町内循環バスと民間バス路線を組み合わせ、通勤や通学、日常生活を支える公共交通の充実を図ります。

④ 都市環境（水と緑）の整備

・ 地域の水と緑の保全・育成

狩野川の自然環境を保全しつつ、地域の安全性や景観に配慮した整備・維持管理を推進します。

また、徳倉山や社寺林等の地域の緑を保全するとともに、地域住民や企業等の協力のもと、住宅地や幹線道路沿道等の公共空間における緑化とその維持管理を推進します。

・ 身近な公園・緑地等の整備と維持管理の推進

地域住民の身近な活動・交流・憩いの場として、街区公園や児童遊園地等の整備・拡充を検討し、適正な維持管理を推進します。

また、狩野川ふれあい広場は、地域や町の交流の場となる緑の拠点として、適正な維持管理と機能の充実を図ります。

・ 快適で衛生的な暮らしを支える都市施設の整備と維持管理の推進

地域の暮らしを支える公共下水道は、計画的な整備・更新と予防保全型の適正な維持管理を推進します。

⑤ 都市景観の整備

・ 地域の個性を表す良好な景観を保全・育成

本城山等の眺望点からの富士山・狩野川の景観を保全します。

豊かな自然環境に恵まれた住宅地として、周囲の自然との調和を図りつつ、住宅地内や幹線道路沿道の緑化等を推進します。

・ 地域資源の保全とまちづくりへの活用

本城山や徳倉山は、緑豊かな環境を形成する自然資源として保全を図るとともに、レクリエーションの拠点としての機能充実や町内や広域における連携による景観散策ルートの整備など、魅力ある地域づくりへの活用策を検討します。

⑥ 都市防災の整備

・ 災害リスクに応じた地域ごとの防災対策の強化

指定避難所である防災センター、南中学校、沼津商業高等学校を地域の防災拠点として位置付け、防災資機材の充実など、防災機能の向上を推進します。

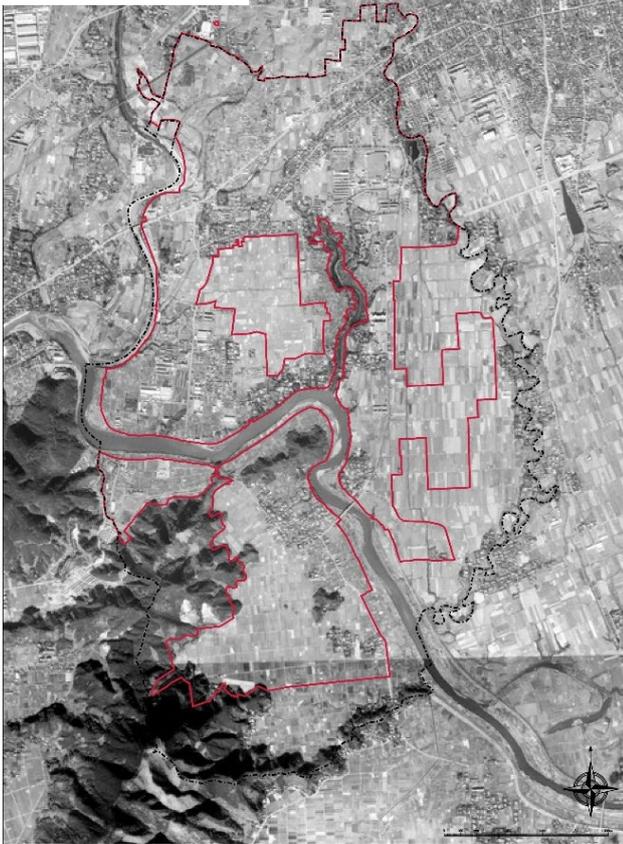
また、徳倉山、本城山、普光寺山等の斜面地周辺は、土砂災害警戒区域などの災害リスクが想定される区域に配慮し、立地適正化計画に基づく居住の誘導を推進します。

■ 南部地域の将来方針図



【参考】 航空写真でみる町の変遷 (出典：国土地理院地図航空写真、縮尺：1/30,000)

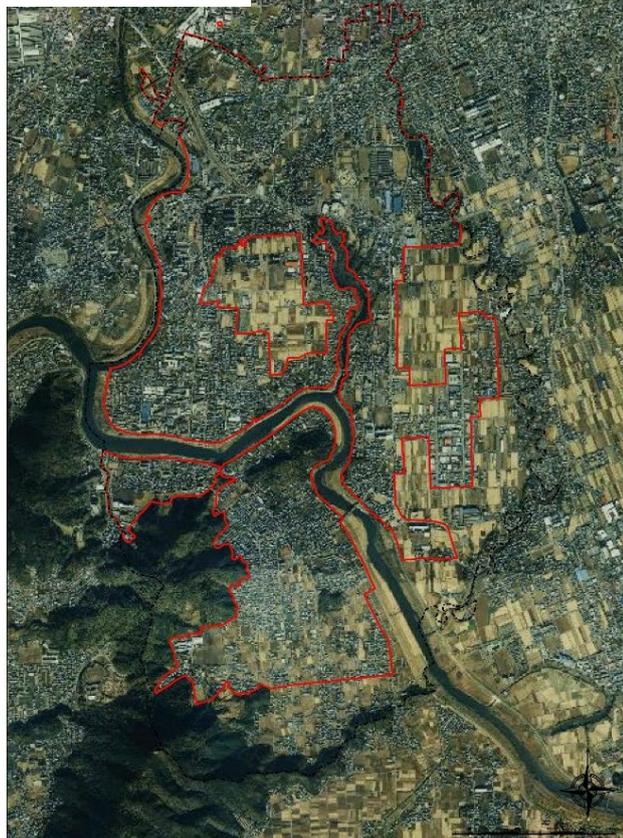
①1961年～1969年



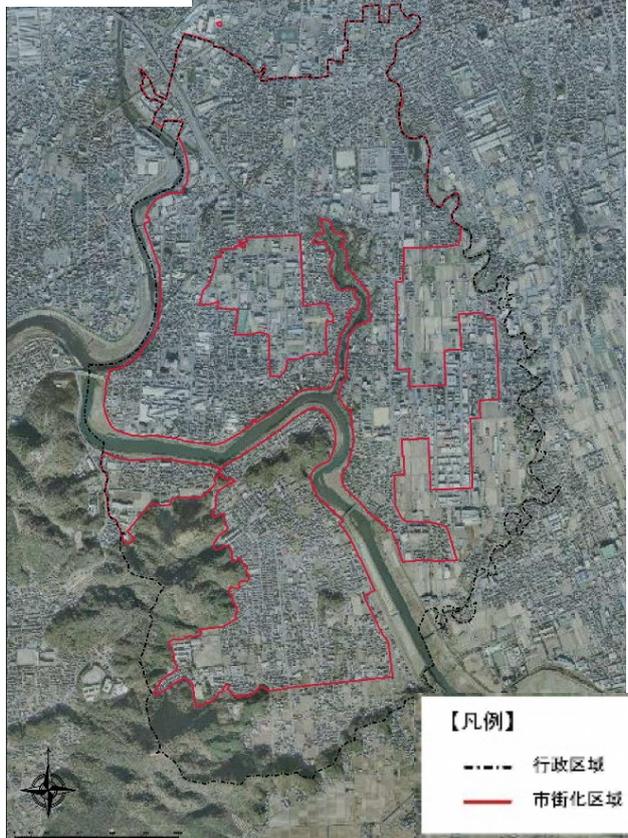
②1979年～1983年



③1988年～1990年



④2007年以降



【凡例】

- 行政区域
- 市街化区域